

Kiinteistö Oy Turun Kaupunginteatteri -nimisen yhtiön yhtiöjärjestys

1 § TOIMINIMI JA KOTIPAIKKA

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Turun Kaupunginteatteri. Yhtiön kotipaikka on Turku.

2 § YHTIÖN TOIMIALA

Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimuksen nojalla hallita Turun kaupungin 3. kaupunginosan 26. korttelin tonttia nro 1 sekä omistaa ja hallita edellä mainitulla tontilla olevia rakennuksia.

3 § OSAKKEET

Yhtiön osakepääoma on kaksituhatta viisisataa (2.500) euroa.

Yhtiön osakekanta jakaantuu *kirjaimin (numeroin)* osakkeeseen.

4 § HUONEISTOSELITELMÄ

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksissa seuraavasti:

nro	Huoneiston laatu	Huoneiston pinta-ala brm2	osakkeiden nrot	lkm
1				
2				
3				
4				
5				

Yhtiön välittömään hallintaan ei jää mitään tiloja. / Yhtiön hallinnassa on lisäksi seuraavat tilat:

5 § HUONEISTON KORJAUKSET

6 § VASTIKKEET

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista perittäväksi tulevat vastikkeet. Vastikkeiden sekä tässä pykälässä mainittujen korvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Vastike jakautuu hoito- ja rahoitusvastikkeisiin käyttäen perustana edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen pinta-aloja.

Rahoitusvastike käsittää yhtiölle otettujen pitkäaikaisten lainojen kuoletusten, korkojen ja muiden sanotuista lainoista aiheutuvien maksujen suorittamiseen kannettavat erät. Rahoitusvastiketta peritään niiden huoneistojen osalta, joilla tällaista lainaa on, ja sen suhteen mukaan, kuin laina huoneistojen kesken jakaantuu.

Lämpimästä vedestä voidaan määrätä erillinen huoneistokohtainen mittauksen perusteella suoritettava korvaus, kun huoneistokohtaiset mittarit on asennettu. Mittarien asentamisesta ja korvausten maksuajasta ja -tavasta päättää yhtiön hallitus.

Mikäli huoneistossa/tilassa harjoitetaan sellaista liike- tms. toimintaa, josta syntyy erikoisjätettä tai jätettä tavanomaista enemmän, vastaa ao. osakkeenomistaja jätehuollon järjestämisestä ja sen kustannuksista.

7 § ARVONLISÄVEROVASTIKE

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston tai sen osan osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisävelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu huoneistosta, koskee myös huoneiston osaa.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt, jos tässä pykälässä jäljempänä kuvatulla tavalla joudutaan huoneiston osalta palauttamaan jo tehtyjä vähennyksiä tai jos vastikelaskelma osoittaa alijäämää kyseisen huoneiston arvonlisäverovastikkeissa.

Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen suostumuksen.

Yhtiökokous määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

1. Arvonlisäverovastikkeilla katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet kustannukset, kuten tilittävä vero ja sen laskentakustannukset.
2. Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastikkeita määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään. Jos osakkaan osuus investoinnista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastikkeita määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle. Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta. Verolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin, ellei kysymyksessä ole jäljempänä mainittu alijäämä tai palautettava vero.
3. Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastikkeita määrättäessä.

Yllä mainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja, tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin osakkeiden myöhempi omistaja, velvollinen maksamaan tässä pykälässä säädettyjä ylimääräisiä arvonlisäverovastikkeita, jolla katetaan vastikelaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta tai muu arvonlisäverojen tarkistamisesta johtuva erä.

Jos yhtiö joutuu tarkistamaan jo tekemiään vähennyksiä, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan tarkistettava vero ja muut tarkistamisesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Mikäli tarkistamisen johdosta yhtiö saa lisää vähennyksiä, nämä vähennykset huomioidaan sen osakkeenomistajan, jonka huoneistosta tarkistaminen aiheutuu, ensisijaisesti lainaosuuden lyhennyksenä tai vaihtoehtoisesti pääomapalautuksena tai se on otettava huomioon ylijäämän vastikkeita määrättäessä.

Arvonlisäverovastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

8 § SÄHKÖMAKSU

Huoneistoissa kulutetun sähkön kustannukset suoritetaan erikseen huoneistokohtaisen mittauksen perusteella.

9 § HALLITUS

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä vastaa hallitus, johon yhtiökokous valitsee kolme (3) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu tämän kutsusta niin usein kuin joku hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja katsoo tarpeelliseksi.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on saapuvilla.

10 § TOIMITUSJOHTAJA

Hallitus voi tarvittaessa valita yhtiölle toimitusjohtajan, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

11 § YHTIÖN EDUSTAMINEN

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin tai hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

12 § TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

13 § TILINTARKASTAJAT

Yhtiöllä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastajan toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

14 § YHTIÖKOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeen omistajille aikaisintaan kuusi (6) viikkoa ja viimeistään kolme (3) viikkoa ennen kokousta ilmoituksella, joka lähetetään osakkaille kirjattuna kirjeenä heidän osakeluetteloon ilmoittamallaan osoitteilla tai muuten todistettavasti kirjallisesti.

15 § YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä hallituksen määräämänä päivänä. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Kokouksessa on esitettävä:

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen;
2. tilintarkastuskertomus;
3. hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin; sekä
4. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Kokouksessa on päätettävä:

5. tilinpäätöksen, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen, vahvistamisesta;
6. toimenpiteistä, joihin vahvistetun tilinpäätöksen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
7. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle;
8. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista; sekä
9. seuraavan vuoden talousarvion vahvistamisesta ja osakkailta perittävän vastikkeen suuruudesta;

Kokouksessa on valittava:

10.hallituksen jäsenet sekä

10. yksi tilintarkastaja ja tarvittaessa yksi varatilintarkastaja.

16 § ÄÄNIVALTA

Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen, eikä äänioikeutta ole rajoitettu.